

## COMMUNAUTE URBAINE DE BORDEAUX

### EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE

Séance du 13 février 2009  
(convocation du 2 février 2009)

Aujourd'hui Vendredi Treize Février Deux Mil Neuf à 09 Heures 30 le Conseil de la Communauté Urbaine de BORDEAUX s'est réuni, dans la salle de ses séances sous la présidence de Monsieur Vincent FELTESSE, Président de la Communauté Urbaine de BORDEAUX.

#### **ETAIENT PRESENTS :**

M. FELTESSE Vincent, M. JUPPE Alain, M. DAVID Alain, M. CAZABONNE Alain, M. BENOIT Jean-Jacques, M. BOBET Patrick, Mme BOST Christine, Mme CARTRON Françoise, M. CAZABONNE Didier, M. CHAUSSET Gérard, Mme CURVALE Laure, M. DUCHENE Michel, M. DUPRAT Christophe, Mme FAYET Véronique, M. FLORIAN Nicolas, M. FREYGEFOND Ludovic, M. GAUTE Jean-Michel, M. GAÜZERE Jean-Marc, M. GELLE Thierry, M. GUICHARD Max, M. HERITIE Michel, Mme ISTE Michèle, M. LABISTE Bernard, M. LAMAISON Serge, Mme LIRE Marie Françoise, M. OLIVIER Michel, M. PIERRE Maurice, M. PUJOL Patrick, M. ROSSIGNOL Clément, M. SAINTE-MARIE Michel, M. SEUROT Bernard, M. SOUBIRAN Claude, M. TOUZEAU Jean, M. TURON Jean-Pierre, Mme DE FRANCOIS Béatrice, Mme LACUEY Conchita, M. MAURRAS Franck, M. SOUBABERE Pierre, M. AMBRY Stéphane, M. ANZIANI Alain, M. BAUDRY Claude, Mme BONNEFOY Christine, M. BONNIN Jean-Jacques, M. BOUSQUET Ludovic, Mme BREZILLON Anne, M. BRUGERE Nicolas, M. CAZENAVE Charles, M. CHARRIER Alain, Mme CHAVIGNER Michèle, M. COUTURIER Jean-Louis, M. DAVID Jean-Louis, M. DAVID Yohan, Mme DELATTRE Nathalie, M. DELAUX Stéphan, Mlle DELTIMPLE Nathalie, Mme DESSERTINE Laurence, M. DUART Patrick, M. DUBOS Gérard, Mme DUBOURG-LAVROFF Sonia, M. DUCASSOU Dominique, M. DUPOUY Alain, M. EGRON Jean-François, Mlle EL KHADIR Samira, Mme EWANS Marie-Christine, Mme FAORO Michèle, M. FEUGAS Jean-Claude, Mme FOURCADE Paulette, M. GALAN Jean-Claude, M. GARNIER Jean-Paul, Mme HAYE Isabelle, M. HURMIC Pierre, M. JOANDET Franck, M. JOUBERT Jacques, M. JUNCA Bernard, M. LAGOFUN Gérard, Mme LAURENT Wanda, M. MANGON Jacques, Mme MELLIER Claude, M. MERCIER Michel, M. MILLET Thierry, M. MOGA Alain, M. MOULINIER Maxime, Mme NOEL Marie-Claude, M. PAILLART Vincent, M. PALAU Jean-Charles, Mme PARCELIER Muriel, M. PENEL Gilles, M. PEREZ Jean-Michel, Mme PIAZZA Arielle, M. POIGNONEC Michel, M. QUANCARD Denis, M. QUERON Robert, M. RAYNAL Franck, M. RAYNAUD Jacques, M. REIFFERS Josy, M. RESPAUD Jacques, M. ROBERT Fabien, Mme SAINT-ORICE Nicole, M. SOLARI Joël, Mme TOUTON Elisabeth, M. TRIJOULET Thierry.

#### **EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION :**

M. BRON Jean-Charles à M. DUCHENE Michel  
M. FAVROUL Jean-Pierre à M. SOUBIRAN Claude  
M. GELLE Thierry à CAZABONNE Alain jusqu'à 10h40  
M. LABARDIN Michel à M. QUERON Robert  
M. SEUROT Bernard à M. DUPRAT Christophe jusqu'à 10h10  
M. SOUBIRAN Claude à M. PUJOL Patrick à cpter de 12h50  
Mme DE FRANCOIS Béatrice à M. TURON Jean-Pierre à cpter de 12h20  
Mme LACUEY Conchita à M. COUTURIER Jean-Louis à cpter de 12 h 15  
M. ASSERAY Bruno à M. HURMIC Pierre  
Mme BALLOT Chantal à M. LAMAISON Serge  
Mme CAZALET Anne-Marie à M. DAVID Jean-Louis  
M. CAZENAVE Charles à M. GAUTE Michel jusqu'à 10h10  
Mme COLLET Brigitte à M. DAVID Yohan

Mlle. COUTANCEAU Emilie à M. LABISTE Bernard  
Mme DELATTRE Nathalie à M. SOLARI Joël à cpter de 12h40  
M. DANJON Frédéric à Mme CURVALE Laure  
Mme DIEZ Martine à M. PEREZ Jean-Michel  
M. DOUGADOS Daniel à Mme BOST Christine  
M. DUART Patrick à M. GARNIER Jean-Paul à cpter de 11h05  
M. GUICHOUX Jacques à M. FREYGEFOND Ludovic  
M. GUILLEMOTEAU Patrick à M. DUBOS Gérard  
Mme LAURENT Wanda à M. BOUSQUET Ludovic à cpter de 12h40  
M. LOTHaire Pierre à M. MOGA Alain  
M. MAURIN Vincent à M. GUICHARD Max  
M. ROUVEYRE Matthieu à M. RESPAUD Jacques  
M. SENE Malick à M. DAVID Alain  
Mme WALRYCK Anne à Mme TOUTON Elisabeth

**LA SEANCE EST OUVERTE**

**Bordeaux- Ilot Armagnac - Modification du Programme d'Aménagement  
d'Ensemble - Décision - Autorisation**

Monsieur DUCHENE présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs

**PREAMBULE**

La Communauté Urbaine de Bordeaux en liaison avec la municipalité de Bordeaux a validé en 2002 la conclusion des études urbaines et le bilan pré opérationnel de l'opération Armagnac à Bordeaux.

De 2002 à 2006, les études pré opérationnelles ont été affinées. De ces études, a résulté un programme de construction de 38 675m<sup>2</sup> SHON, composé comme suit : 501 logements, soit 28 925 m<sup>2</sup> SHON, 9 000 m<sup>2</sup> SHON de bureaux et 750 m<sup>2</sup> SHON de locaux destinés à des commerces, services et activités associatives. Ces études prévoient également la réalisation d'un programme d'équipements publics chiffré en coût d'acquisition et de travaux à hauteur de 5 241 009 € TTC.

Le 21 Juillet 2006, le Conseil de Communauté a, par délibération n°2006/0536, instauré un programme d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) sur cet îlot. Ce P.A.E. prévoyait le financement d'une partie des équipements publics inscrits au P.A.E. par les futurs constructeurs à hauteur de 1 666 385 €, les collectivités CUB et Ville devant financer le solde du coût des équipements publics, à hauteur de 3 574 624 € TTC conformément à leurs champs de compétence respectifs. La participation moyenne des constructeurs s'élevait alors à 43 €/m<sup>2</sup> SHON.

Aujourd'hui, l'îlot Armagnac s'inscrit dans le périmètre plus vaste de prise en considération du projet d'agglomération de Saint Jean/Belcier - Bègles, instauré par la délibération n° 2008/0355 du Conseil de communauté du 27 Juin 2008. Il représente également un des premiers îlots opérationnels de ce secteur de la gare promis à une mutation urbaine considérable.

Aussi, depuis l'instauration du P.A.E., le projet urbain de l'îlot Armagnac a sensiblement évolué, l'aménagement de cet îlot devant permettre d'impulser et de préfigurer la nouvelle dynamique urbaine attendue dans le quartier de Saint-Jean/Belcier.

La Communauté urbaine de Bordeaux, ainsi que la Ville de Bordeaux, souhaitent aujourd’hui que l’îlot Armagnac puisse offrir une densité urbaine plus importante, ainsi qu’une qualité architecturale et paysagère accrue, tant pour les futures constructions que pour les prochains aménagements d’infrastructure.

Pour ce faire, le Conseil communautaire a d’ores et déjà approuvé par délibération du 18 janvier 2008 une modification du PLU autorisant notamment une hauteur maximale des constructions à 21 mètres sur ce secteur.

Il est proposé aujourd’hui de modifier en conséquence le Programme d’Aménagement d’Ensemble (P.A.E.) instauré le 21 Juillet 2006, afin d’adapter cet outil public de financement aux réalités urbaines et économiques de ce secteur en mutation.

## **1. MODIFICATION DU PROJET URBAIN**

Si les objectifs de cette opération demeurent inchangés, des évolutions du projet urbain sont néanmoins souhaitées, eu égard à l’évolution du contexte général dans lequel s’inscrit ce projet.

- Il est ainsi prévu pour le programme de construction :
  - o Une augmentation de la densité urbaine à l’échelle de l’îlot, tout en restant conforme aux règles de hauteur du PLU actuellement en vigueur ;
  - o La réalisation d’équipements collectifs : gymnase, médiathèque et crèche, afin de répondre aux besoins actuels et futurs du quartier Saint Jean-Belcier.
- De même, le programme des équipements publics évolue :
  - o Le mail d’accompagnement de la rue E. Delacroix, d’ores et déjà réalisé et financé dans le cadre des aménagements du tramway, n’est plus à prévoir dans le programme des équipements publics inscrits au P.A.E ;
  - o La contre-allée E. Delacroix ne sera plus une voie de maillage de l’ensemble du quartier, mais deviendra une voie de desserte des constructions situées à l’intérieur du périmètre du P.A.E. Elle sera réalisée à double sens jusqu’à l’hôtel des roulants pour en permettre l’accès, puis rejoindra le futur jardin public par une piste dévolue aux modes de déplacements doux ;
  - o Le contenu programmatique de l’aménagement du jardin public traversant entre les rues Armagnac et E. Delacroix a évolué dans le sens d’une dimension paysagère accrue, cohérente avec les nouvelles densités de constructions attendues sur l’îlot Armagnac. Il permettra d’assurer une liaison paysagère entre les projets immobiliers développés par les architectes J. Nouvel et N. Michelin ;
  - o Les voiries initialement prévues de part et d’autre du futur jardin public sont supprimées, au profit d’une traversée douce le long du jardin, côté Est.

## **2. LE CONTENU DU PROJET URBAIN**

### **2.1) Le programme global de construction**

Le nouveau programme global de construction envisagé sur l'îlot Armagnac développe 54 689 m<sup>2</sup> de SHON, au lieu des 38 675 m<sup>2</sup> de SHON initialement escomptés.

39 871 m<sup>2</sup> de SHON seraient consacrés au logement (soit 630 logements) répartis de la manière suivante :

- 4 751 m<sup>2</sup> SHON logements PLUS/PLAI, soit 12 % de la SHON logements,
- 10 557 m<sup>2</sup> SHON logements PLS, soit 26 % de la SHON logements,
- 6 300 m<sup>2</sup> SHON logements en accession aidée, soit 16 % de la SHON logements,
- 18 263 m<sup>2</sup> SHON logements en accession libre, soit 46 % de la SHON logements.

Enfin, le programme global de construction prévoit la réalisation de :

- 1 506 m<sup>2</sup> de SHON destinés à des commerces et services de proximité,
- 9 832 m<sup>2</sup> de SHON de bureaux,
- 3 480 m<sup>2</sup> de SHON d'équipements collectifs.

### **2.2) Le programme global des équipements publics**

Le programme des équipements publics comprend les équipements d'infrastructure suivants :

- aménagement de la rue Sarrette, conformément au programme du P.A.E. initial,
- aménagement de la contre allée E. Delacroix (double sens et voie piétons / deux roues), hors aménagement du mail d'accompagnement du tramway, déjà réalisé,
- jardin traversant entre les rues Armagnac et E. Delacroix,
- voie piétons / deux roues dans le prolongement de la contre-allée E. Delacroix et le long du jardin traversant.

Cette voie de desserte douce sera dimensionnée de façon à permettre l'accès aux véhicules de secours le cas échéant.

### **2.3) La prise en compte du développement durable**

Le PAE Armagnac constitue un programme à la fois riche par sa mixité d'usage et dense par sa morphologie. En effet, l'opération propose une mixité fonctionnelle autant favorisée par la production de logements diversifiés (accession libre, accession sociale et locatif), bureaux et commerces que par la réalisation d'équipements collectifs.

La mixité fonctionnelle et sociale de ce site allie également une grande qualité architecturale avec des opérations sur les îlots D et E confiées à des architectes de renom Jean nouvel et Nicolas Michelin. Les projets seront réalisés dans un souci de développement durable, avec des solutions apportées aux questions environnementales en matière de construction, notamment concernant le traitement des eaux pluviales.

Outre ces lieux communs, le jardin prévu dans les équipements publics du PAE constituera un espace de qualité permettant d'apporter aux nouveaux habitants un lieu d'échange appropriable à proximité immédiate.

Concernant l'accessibilité à l'îlot Armagnac, la proximité immédiate du tramway permet de desservir tant les logements que les équipements collectifs et contribue plus globalement à désenclaver ce quartier jusqu'ici isolé de la ville par les voies ferrées. Ce transport en commun permet ainsi de relier directement ce secteur au centre de Bordeaux.

Enfin, la modification du PAE contribue à la pacification de la circulation du site autour du jardin. En effet, une voie de circulation douce vient se substituer à une voie circulable par les voitures depuis l'accès à l'Hôtel des roulants (contre allée E. Delacroix) jusqu'à la rue d'Armagnac, en longeant le jardin.

Ainsi, ces éléments témoignent de la volonté de prendre en compte la problématique de développement durable sur ce site.

### **3. DELAI DE REALISATION DU PROGRAMME**

Conformément au délai prévu lors de l'instauration du PAE par délibération du 21 juillet 2006, les équipements publics inscrits au PAE devront être réalisés avant le 2 août 2016.

### **4. FINANCEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS**

#### **4.1) La répartition des dépenses d'équipements**

##### **4.1.1 La contribution des futurs constructeurs aux dépenses d'équipements publics**

La part du coût des équipements mis à la charge des constructeurs reste inchangée pour le prolongement de la rue Sarrette.

Pour l'aménagement de la contre-allée E. Delacroix et de la piste piétons / deux roues le long du jardin, il est proposé d'augmenter la part de financement des constructeurs à 50% au lieu des 30% et 40% respectivement prévus initialement (voir le tableau du programme des équipements publics à réaliser).

En effet, ces voies, initialement prévues comme voies de maillage de l'ensemble du quartier Saint-Jean-Belcier, deviennent avant tout, par leurs nouveaux objectifs d'aménagement, des voies de desserte des constructions situées au sein du périmètre du P.A.E.. Ces équipements étant destinés à la desserte des futures constructions par un réseau de liaisons douces, la part de la participation des futurs constructeurs augmente en conséquence.

Concernant l'aménagement du jardin traversant, sa situation offre aux habitants de l'îlot un équipement de grande qualité à proximité immédiate de leurs habitations. Cet espace est en effet requalifié, proposant une dimension paysagère accrue par rapport au projet initial. Sa conception ainsi que sa réalisation sous maîtrise d'ouvrage Ville, ont été estimées à 1 000 000 € HT contre 231 150 € HT initialement. De plus, certaines constructions seront desservies directement par cet espace paysager. Ainsi, le financement du jardin par les constructeurs est établi à 75% au lieu des 50% prévus initialement.

#### **4.1.2 *La modulation des participations selon la nature des constructions***

La modulation des participations du P.A.E initial reste inchangée. Seule est ajoutée la valeur de la participation pour les équipements collectifs à réaliser et qui ne sont pas inscrits au PAE.

Cette modulation serait donc la suivante :

<b>Nature du programme</b>	<b>SHON en m<sup>2</sup></b>	<b>montant (en € /m<sup>2</sup>SHON)</b>	<b>Participation en €</b>
Equipements collectifs	3 480	25	87 000
logements PLUS et PLAI	4 751	25	118 775
logements PLS	10 557	35	369 495
logements accession aidée	6 300	35	220 500
logements accession libre	18 263	48	876 624
commerces et services de proximité	1 506	35	52 710
tertiaire	9 832	48	471 936
<b>TOTAL</b>	<b>54 689</b>		<b>2 197 040</b>

## **4.2) Bilans financiers**

Le bilan financier prévisionnel du programme des équipements publics inscrits au PAE est le suivant :

		Maîtrise d'Ouvrage travaux	Futur gestionnaire	Cout total en €		CUB		Ville de Bordeaux			
Désignation	Poste					participation PAE		solde à la charge de la CUB (solde du coût HT + TVA)	participation PAE		solde à la charge de la VILLE (solde du coût HT + TVA)
		En % du coût HT	Montant	Montant en € TTC	En % du coût HT	Montant	Montant en € TTC				
Rue de Sarette	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	37 000 €	44 252 €	0%	0 €	0 €	50%	18 500 €	25 752 €
	Acquisitions	CUB	CUB	250 000 €	250 000 €	50%	125 000 €	125 000 €	0%	0 €	0 €
	Travaux voirie et réseau d'assainissement y compris études	CUB	CUB	539 080 €	644 740 €	50%	269 540 €	375 200 €	0%	0 €	0 €
Contre Allée rue Eugène Delacroix (voie de desserte jusqu'à l'Hôtel des roulants puis cheminement doux)	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	109 000 €	130 364 €	0%	0 €	0 €	50%	54 500 €	75 864 €
	Acquisitions	CUB	CUB	470 000 €	470 000 €	50%	235 000 €	235 000 €	0%	0 €	0 €
	Travaux voirie et réseau d'assainissement y compris études	CUB	CUB	780 000 €	932 880 €	50%	390 000 €	542 880 €	0%	0 €	0 €
Jardin traversant reliant les rues Delacroix et d'Armagnac	Acquisitions	Ville	Ville	125 000 €	125 000 €	0%	0 €	0 €	75%	93 750 €	31 250 €
	Aménagements de surface du jardin, Réseaux, Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	1 000 000 €	1 196 000 €	0%	0 €	0 €	75%	750 000 €	446 000 €
Piste cyclable le long du jardin	Mobilier, Espaces verts, Eclairage public	Ville	Ville	321 500 €	384 514 €	0%	0 €	0 €	50%	160 750 €	223 764 €
	Aménagement de la piste cyclable	CUB	CUB	200 000 €	239 200 €	50%	100 000 €	139 200 €	0%	0 €	0 €
<b>Totaux</b>				<b>4 416 950 €</b>		<b>1 119 540 €</b>	<b>1 417 280 €</b>		<b>1 077 500 €</b>	<b>802 630</b>	

soit au global :

PAE (en € TTC)		
DEPENSES	RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE	4 416 950 €	Participations des futurs constructeurs Investissement net des collectivités dans le cadre du PAE
TOTAL	4 416 950 €	2 197 040 € 2 219 910 € 4 416 950 €

Le coût du programme des équipements publics mis à la charge des constructeurs pourra être actualisé annuellement.

Total des investissements communautaires en € TTC :

BILAN CUB		
DEPENSES	RECETTES	
Coût des équipements publics inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage CUB	2 536 820 €	Participations des futurs constructeurs Budget CUB
TOTAL	2 536 820 €	1 119 540 € 1 417 280 € 2 536 820 €

Le total des investissements communautaires représente 2 536 820 € TTC. Cet investissement bénéficiera des participations des futurs constructeurs dans le cadre du PAE à hauteur de 1 119 540 €, le solde soit 1 417 280 € TTC étant financé par le budget communautaire à partir :

- des crédits dédiés aux opérations d'aménagement à concurrence de 70% soit 992 096 € TTC,
- des enveloppes de desserte destinées à la Commune de Bordeaux sollicitées pour financer le solde de 30% soit 425 184 € TTC.

Les crédits sont d'ores et déjà échelonnés sur la durée de l'opération et ont été prévus dans le PPI 2009-2013.

Total des investissements communaux en € TTC :

BILAN VILLE		
DEPENSES	RECETTES	
Coût des équipements inscrits dans le PAE sous maîtrise d'ouvrage ville	1 880 130 €	Participations des futurs constructeurs Budget ville
TOTAL	1 880 130 €	1 077 500 € 802 630 € 1 880 130 €

#### **4.3) Le régime de participation au titre du PAE**

##### **4.3.1 Montant de la participation moyenne**

Conformément aux dispositions de l'article L.332-11 du code de l'urbanisme, du fait de la modification substantielle du PAE, le montant de la participation moyenne est modifié.

Le montant global des participations attendues au titre du PAE s'élève donc à 2 197 040 € pour une constructibilité de 54 689 m<sup>2</sup> SHON.

Ainsi, la participation moyenne par m<sup>2</sup> de SHON est calculée de la façon suivante :

$$\frac{2\ 197\ 040 \text{ €}}{54\ 689 \text{ m}^2 \text{ SHON}} = 40 \text{ € /m}^2 \text{ SHON}$$

#### **4.3.2 Modalités de versement de la participation**

Les participations sont perçues hors taxes suivant les modalités ci-après :

Il sera proposé à l'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme :

- De fixer dans ses arrêtés un délai de paiement de six mois à compter du début des travaux de construction (ou de lotissement),
- De prescrire le montant de la participation dans l'autorisation d'urbanisme, permis de construire ou permis d'aménager, qui en constitue le fait générateur,

L'autorité délivrant les autorisations d'urbanisme sera tenue d'adresser à la CUB les déclarations d'ouverture de chantier transmises par les bénéficiaires de permis de construire ou d'aménager. En l'absence de déclaration d'ouverture de chantier, l'autorité compétente procèdera au constat du démarrage des travaux, conformément aux dispositions de l'article L.480-1 du code de l'urbanisme, et fera parvenir le procès-verbal à la CUB,

La mise en recouvrement de la participation prescrite, n'étant soumise à aucune prescription abrégée particulière, peut être effectuée dans le délai de 30 ans,

En cas de réalisation par tranches, le bénéficiaire de l'autorisation pourra demander un fractionnement du paiement,

Les participations des constructeurs ou lotisseurs se substituent au versement de la taxe locale d'équipement (T.L.E.) et de la participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.),

Les participations seront recouvrées par la CUB sur la base des documents nécessaires (Arrêtés de permis de construire et d'ouverture chantier) transmis par la Ville.

Semestriellement, il est prévu le versement au budget de la Ville de la part des participations intégralement recouvrées par la CUB et revenant au budget communal.

Conformément aux dispositions de l'article R. 332-25 du Code de l'Urbanisme, la délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et il en sera fait mention dans 2 journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Compte tenu des motifs exposés ci-dessus, nous vous demandons si tel est votre avis, de bien vouloir :

**DECIDER :**

- De modifier le Programme d'Aménagement d'Ensemble de l'îlot Armagnac à Bordeaux, dont le périmètre reste inchangé,
- De mettre en œuvre le régime des participations applicable dans le cadre de cette modification de PAE,
- De réaliser le programme des équipements publics défini ci avant.

**AUTORISER :**

- Monsieur le Président de la CUB à prendre toutes dispositions qui s'avèreraient nécessaires au bon fonctionnement du PAE modifié et à signer tout document y afférant,

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Les élus socialistes bordelais votent contre.

Fait et délibéré au siège de la Communauté Urbaine le 13 février 2009,

Pour expédition conforme,  
par délégation,  
le Vice -Président,

REÇU EN PRÉFECTURE LE  
24 FÉVRIER 2009

PUBLIÉ LE : 24 FÉVRIER 2009

M. MICHEL DUCHENE